

Preguntas más frecuentes  
Sobre la venta de propiedades  
<http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales>

La respuesta de la comunidad ha sido extensiva y Caltrans ha tomado mucho tiempo en consideración y a y la mejor manera en cómo dirigir las quejas presentadas. En estas nuevas reglas propuestas que están siendo publicadas para comentarios del público, disposiciones están incluidas para asistir inquilinos actuales en convertirse en dueños de hogar, mientras realizando la meta en mantener opciones de viviendas de valor razonable en la comunidad. Tres cambios pertinentes que queremos traer a su atención son:

- En lugar de una restricción escritura del director de 30 años, se propone un mecanismo diferente con el fin de ampliar las oportunidades para los compradores calificados para ganar equidad.
- Los inquilinos actuales que no son elegibles para ser compradores calificados dentro de este programa ahora tendrían la oportunidad de comprar en una organización relacionada con la vivienda en su caso, en lugar de potencialmente no tener una opción de comprar.
- Los inquilinos actuales que eligen no comprar pueden tener más oportunidades de permanecer en sus residencias.

I. Información General

Q1. Tiene Caltrans un sitio de web para información, avisos, reglamentos, estatutos y más información sobre las propiedades de venta?	Tenemos un sitio de web para proporcionar más información sobre el proceso y los plazos en: <a href="http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales">[http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales]</a> .
Q2. La información será disponible en otros idiomas?	La información será disponible en Inglés y Español en nuestro sitio de web.

II. Proceso de Reglamento

Q1. Quién va a redactar el reglamento de ventas?	Caltrans en Sacramento con la ayuda de nuestra División Legal será responsable de redactar el reglamento.
Q2. Cómo será usada la entrada del público en los reglamentos de las ventas?	La participación del público es clave para el proceso de reglamentación.  El reglamento propuesto se hizo disponible al público por un periodo de al menos 45 días para presentar comentarios a través de audiencias públicas organizadas por Caltrans en abril del 2015.

	<p>Los comentarios referente al reglamento fueron recibidos, considerados e incluidos en el borrador de los reglamentos revisados.</p> <p>Caltrans publicó el borrador de los reglamentos revisados el 1 de julio de 2015 para la revisión y comentarios del público. Dicho borrador se puede encontrar en el siguiente enlace:  <a href="http://www.dot.ca.gov/regulations.htm">http://www.dot.ca.gov/regulations.htm</a>.</p> <p>El borrador de los reglamentos revisados estará disponible al público para sus comentarios durante 45 días.</p>
<p>Q3. Cuánto tiempo se tardará para preparar y ultimar los reglamentos?</p>	<p>Caltrans publicó el borrador de los reglamentos revisados para la revisión y comentarios del público el 1 de julio de 2015. Dicho borrador se puede encontrar en el siguiente enlace:  <a href="http://www.dot.ca.gov/regulations.htm">http://www.dot.ca.gov/regulations.htm</a>.</p> <p>Los comentarios públicos serán considerados e incorporados en los reglamentos finales y sometidos para aprobación a la Oficina del Estado de Derechos Administrativos. Caltrans está apuntando el otoño de 2015 para la emisión de las regulaciones finales.</p>

III. Venta de propiedades

<p>Q1. Cuántas propiedades venderá Caltrans?</p>	<p>Caltrans tiene actualmente obras de 460 propiedades relacionadas con el proyecto de SR -710 en Pasadena, South Pasadena, y la zona de El Sereno en Los Angeles. De estas propiedades, se venderán primero las que han sido declaradas en exceso.  <a href="http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales">[http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales]</a>.</p>
<p>Q2. Se necesitará un documento ambiental para la venta de propiedades?</p>	<p>Sí. La venta de propiedades del estado, incluyendo las propiedades de SR-710 , requiere que se cumpla con (1) la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) , que se ocupa con la seguridad que no habrá ningún cambio adverso importante para el medio ambiente y ( 2 ) Código de Recursos Públicos 5024 [<a href="#">link to PCR section 5024</a>], que se ocupa con la seguridad que no habrá ningún efecto adverso a las propiedades históricas. Caltrans está explorando opciones para cumplir con CEQA, pero permitir la venta de propiedades con la mayor rapidez posible.</p>

<p>Q3. Qué medidas se necesitan tomar para que las propiedades serán designadas como ser en exceso?</p>	<p>Después que las propiedades se identifiquen como no ser necesarias para el proyecto SR -710 , serán declaradas en exceso en conformidad con el Código de las calles y carreteras Sección 118 .<a href="#">[link to Sts. &amp; Hy. Code section 118.]</a></p>
<p>Q4. Está comprometido Caltrans a vender las propiedades lo más rápido posible?</p>	<p>Caltrans se ha comprometido a pasar por el proceso lo más pronto que sea posible.</p> <p>La venta de propiedades está prevista en tres fases:</p> <p>Fase 1: Propiedades que no serán afectadas por las alternativas restantes indicadas en el proyecto de informe ambiental.</p> <p style="padding-left: 40px;">Fase 1A: Propiedades que no son históricas</p> <p style="padding-left: 40px;">Fase 2A: Propiedades designadas como históricas por el estado o propiedades en distritos designados como históricos.</p> <p>Fase 2: Propiedades que están dentro del alcance de las alternativas restantes del proyecto pero que pueden ser vendidas.</p> <p>Fase 3: Propiedades declaradas en exceso después de la finalización del proyecto de construcción aprobado en el reporte ambiental.</p> <p>Caltrans está trabajando para identificar y declarar propiedades en exceso en la fase 1 en la verano de 2014  <a href="http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales">[http://www.dot.ca.gov/dist07/business/710sales]</a>.</p> <p>La venta de las propiedades requiere que Caltrans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redacte y promulgue reglamentos en conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo.</li> <li>• Declare las propiedades como ser en exceso.</li> <li>• Cumplir con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA ), que se ocupa con la aseguranza que no habrá ningún cambio adverso importante para el medio ambiente</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;">Para propiedades en Fase 1A: Está planeada que la preparación de una declaración negativa mitigada se completará a finales de 2014.</p> <p style="padding-left: 40px;">Para propiedades en Fase 1B: Esta planeada que la preparación del reporte de impacto ambiental se completará en 2015.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplir con el Código de Recursos Públicos de 5024 <a href="#">[link to PCR section 5024]</a>, que se ocupa con garantizar que no haya ningún efecto adverso a las propiedades históricas.</li> </ul>

<p>Q5. A quién se le ofrecerá las propiedades residenciales primero?</p>	<p>Caltrans ofrecerá las propiedades residenciales de acuerdo con el Código de Gobierno Sección 54237 <a href="#">[link to Govt. Code section 54237]</a> y las regulaciones propuestas del programa de ventas asequibles. Las prioridades son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 . Todas las residencias familiares actualmente ocupadas por sus propietarios anteriores en buen estado se ofrecerán <b>por el valor de tasación de mercado justo.</b></li> <li>2 . Todas las residencias familiares se ofrecerán a sus actuales ocupantes en buen estado que han ocupado la propiedad dos años o más y que son personas o familias de ingresos bajos o moderados y no han tenido interés en propiedad en los último tres años a <b>precio asequible o el valor justo de mercado.</b></li> <li>3 . Todas las residencias familiares se ofrecerán a sus actuales ocupantes en buen estado que han ocupado la propiedad cinco años o más y cuyo ingreso familiar no exceda el 150 por ciento del ingreso medio del área, si los actuales ocupantes y no han tenido interés en propiedad en los último tres años <b>precio asequible o el valor justo de mercado.</b></li> <li>4 . Todas las demás propiedades excedentes residenciales (incluyendo residencias multifamiliares) y todas las propiedades descritas en los puntos 1, 2, o 3 arriba que no son compradas por los antiguos propietarios o los ocupantes actuales serán ofrecidas a las entidades de vivienda pública y privada a un <b>precio razonable.</b></li> </ol> <p>Nota: Todas las propiedades vendidas a menos del valor de mercado tendrán restricciones de escrituras de 30 años, vea la pregunta 13.</p>
<p>Q6. Cómo se venderán el resto de las propiedades?</p>	<p>Caltrans venderá el resto de las propiedades de acuerdo con el Código de Gobierno Sección 54237 <a href="#">[link to Govt. Code section 54237]</a> y las regulaciones propuestas del programa de ventas asequibles. Las prioridades son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5 . Ocupantes actuales en buen estado <b>por el valor de tasación de mercado justo.</b></li> <li>6 . Para los ocupantes anteriores elegibles que estaban en buen estado <b>por el valor de tasación de mercado justo.</b></li> </ol> <p>Residencias unifamiliares no vendidas debajo de</p>

	<p>puntos 1 a 6 supra serán ofrecidas en conformidad con el Código de las calles y carreteras Sección 118.6 [<a href="#">link to Sts. &amp; Hy. Code Section 118.6</a>], dando preferencia al mejor postor de respuesta que será ocupante propietario.</p> <p>El estatuto ( Código de Gobierno Sección 54237 ) [<a href="#">link to Govt. Code section 54237</a>], da prioridad a los inquilinos o los inquilinos anteriores " en buen estado".</p>
<p>Q7. Vivo en una casa de alquiler de Caltrans. Soy un inquilino o un ocupante?</p>	<p>Por propósito de la venta de propiedades, de conformidad con el Código de Gobierno sección 54237 [<a href="#">link to Govt. Code section 54237</a>], el ocupante es un inquilino oficial cuyo nombre aparece en un contrato firmado de arrendamiento con Caltrans o contrato de alquiler de la propiedad.</p>
<p>Q8. El estatuto (Código de Gobierno Sección 54237) da prioridad a los inquilinos o inquilinos anteriores "en buen estado" cómo puedo saber si estoy en buen estado si soy inquilino actual o anterior?</p>	<p>Inquilinos actuales son considerados "en buen estado" si están al día en sus obligaciones de alquiler y en plena conformidad con los términos y condiciones de su contrato de alquiler.</p> <p>Inquilinos anteriores se consideran "en buen estado" si estaban en plena conformidad de renta actual y obligaciones y en pleno cumplimiento de los términos y condiciones de su contrato de alquiler o contrato de alquiler en el momento de la vacante, y su tenencia no se dio por terminado por causa justificada.</p>
<p>Q9. Cuándo serán disponibles los precios de las propiedades a valor del mercado?</p> <p>Para personas y familias elegibles para comprar a un precio asequible, cuándo se determinará el precio asequible de la propiedad?</p> <p>Cuándo se determinará el precio razonable para las propiedades que se ofrecerán a organizaciones públicas o privadas relacionadas con viviendas asequibles?</p>	<p>Valoración de las propiedades comenzará después de que las propiedades han sido declaradas en exceso. Los valores de mercado se determinan a partir de las evaluaciones.</p> <p>El precio asequible será determinado basado en los niveles de ingresos señalados en los reglamentos propuestos del Programa de Ventas asequible.</p> <p>El precio razonable se determinará basado en los reglamentos propuestos del Programa de Ventas asequible.</p>

<p>Q10. Cómo afecta la condición “como es” al precio de la propiedad?</p> <p>Será que la condición “como es” dará una reducción al precio asequible?</p> <p>Puede que el precio “como es” será menos que el precio asequible?</p>	<p>La condición “como es” de la propiedad tiene en cuenta las reparaciones necesarias para hacer que la propiedad se hará segura y habitable . El costo de estas reparaciones se refleja en el valor actual de mercado estimado para venta de estas propiedades en virtud del Código de Gobierno sección 54236 (f) [<a href="#">link to Govt. Code section 54236</a>].</p> <p>No, la condición “como es” no reducirá el precio asequible. El precio asequible, determinado de conformidad con el Código de Regulaciones de California, Título 25 Sección 6924 y siguientes [<a href="#">link to CCR Title 25 section 6924 et seq</a>], se basa en los ingresos del hogar. El precio asequible, no será mayor que el valor justo de mercado y no está relacionado con, ni se reducirá para reflexionar la condición “como es” de la propiedad.</p> <p>Sí, el precio “como es” podría ser menor que el precio asequible si el valor de tasación de mercado es menor que el precio asequible , que se basa en el ingreso familiar, determinado de acuerdo al Código de Regulaciones de California Título 25 Sección 6924 y siguientes [<a href="#">link to CCR Title 25 section 6924 et seq</a>].</p>
<p>Q11. Cómo se venderán terrenos baldíos y propiedades comerciales?</p>	<p>Caltrans puede ofrecer la venta de estas propiedades en virtud del Código de las calles y carreteras de la sección 118.6 [<a href="#">link to Sts. &amp; Hy. Code Section 118.6</a>], que permite que las propiedades se ofrecerán por subasta, en oferta sellada o oferta continual al público, o por la venta o intercambio de agencias públicas.</p>
<p>Q12. Cuales residencias pueden ser compradas por las entidades de vivienda?</p>	<p>Las entidades de vivienda tendrán prioridad para la compra de propiedades residenciales multifamiliares y propiedades residenciales que no se vendieron a los dueños anteriores o a los ocupantes que calificaron para comprar la propiedad a precios asequibles de acuerdo con el Código de Gobierno Sección 54237, [<a href="#">link to Govt. Code section 54237</a>].</p>

<p>Q13. Cuál es la restricción de la escritura?</p> <p>Se aplica a las viviendas adquiridas a su valor justo de mercado?</p>	<p>El borrador del reglamento revisado se compone de un acto de restricción de 30 años para las viviendas compradas por menos de los precios de mercado. Durante este período, la propiedad debe seguir siendo vivienda asequible y no puede ser vendida por su valor justo de mercado o rentada por precio más de alquiler asequible.</p> <p>No, la restricción de escritura en el reglamento propuesto no se aplica a las viviendas adquiridas a su valor justo de mercado.</p>
<p>Q14. Se supervisará para que habrá cumplimiento de las restricciones de escrituras del director para hogares vendidas por menos del valor justo de mercado?</p>	<p>Sí, las propiedades que se venderán por menos del valor justo de mercado tendrán restricciones en la escritura.</p> <p>El Estado estará monitoreando estas propiedades para asegurar que los propietarios mantengan cumplimiento de las condiciones y restricciones. Estas condiciones y restricciones se están desarrollando en actualidad basado en las recomendaciones de Vivienda y Desarrollo Comunitario.</p>

IV. Asistencia para compradores y financiamiento

<p>Q1. Será que Caltrans ofrecerá cualquier tipo de asistencia a los posibles compradores de las propiedades?</p>	<p>Caltrans está trabajando con otras agencias para ayudar a posibles compradores navegar el proceso de compra, pero Caltrans no es prestamista y no proporcionará asistencia financiera.</p>
<p>Q2. Podrán comprar propiedades inquilinos que tienen bajos puntajes de crédito o que declararon bancarrota?</p>	<p>Posibles compradores deberían trabajar con prestamistas para evaluar su solvencia y determinar si van a ser capaces de obtener financiamiento para comprar propiedades.</p>
<p>Q3. Cómo se determinará mi nivel de ingresos?</p>	<p>Caltrans utilizará el Código de Regulaciones de California, Título 25, Sección 6910 [<a href="#">link to CCR Title 25 section 6924 et seq</a>] que define los límites de ingresos para los hogares de muy bajos, bajos y moderados ingresos, y los ingresos medios del área por condado. Los límites específicos se encuentran en: <a href="http://www.hcd.ca.gov/housing-policy-development/housing-resource-center/reports/state/inc2k15.pdf">http://www.hcd.ca.gov/housing-policy-development/housing-resource-center/reports/state/inc2k15.pdf</a></p>

<p>Q4. Puede un socio externo ayudar en la compra de propiedad residencial a precio razonable?</p>	<p>Los posibles compradores pueden utilizar un co-prestatario o fiador para ayudar en la clasificación para la financiación o la compra de propiedad residencial.</p> <p>Se requiere que todos los deudores hipotecarios (incluidas las co-deudores hipotecarios) cumplan con todos los requisitos de elegibilidad de CalHFA, y califiquen dentro de la prioridad en la que se compró la propiedad.</p> <p>Para obtener más información, consulte: <a href="http://www.calhfa.ca.gov/homeownership/bulletins/manual.pdf">www.calhfa.ca.gov/homeownership/bulletins/manual.pdf</a></p>
<p>Q5. Cómo es que Caltrans determinará los ingresos familiares para calificación de ventas asequibles cuando los ingresos del hogar fluctúan?</p>	<p>Caltrans determinará los ingresos familiares de las ventas de propiedades residenciales a precios asequibles basados en el ingreso familiar actual de los 12 meses anteriores al momento de la oferta de compra.</p>

V. Proyecto SR-710

<p>Q1. Cuando se seleccionará la alineación preferida?</p>	<p>Esto depende en cuando el documento ambiental final esté firmado y aprobado. El borrador del Documento Ambiental evaluando las cinco alternativas se presentó el 6 de marzo de 2015. El público tendrá 120 días para revisar y presentar comentarios basados en hechos. La alternativa preferida será identificada en el último documento ambiental en el 2016.</p>
<p>Q2. Quién va a seleccionar la alineación final?</p>	<p>Caltrans es la organización primaria del reporte de Informe de Impacto Ambiental (EIR) / Ambiental Estudio de Impacto (EIA) de SR-710. Caltrans tiene la autoridad de la Ley Política Ambiental Nacional de la Administración Federal de Carreteras (FHWA). La alternativa preferida dependerá en el Documento Ambiental Final y el proceso de revisión llevado a cabo conjuntamente por Metro y Caltrans. El Director de Distrito del Distrito 7 de Caltrans tomará la decisión final sobre la selección de la alternativa preferida.</p>

VI. Asistencia para la gestión de la propiedad y el inquilino

<p>Q1. Quién en Caltrans administrará el Fondo de Rehabilitación creado por SB416 para pagar para las reparaciones exigidas por los prestamistas y los programas de asistencia de vivienda del gobierno?</p>	<p>El estado administrará el fondo de rehabilitación.</p>
<p>Q2. Qué pasa si no compro la casa que estoy alquilando? Tengo que moverme?</p>	<p>Caltrans dará aviso al inquilino que la propiedad ha sido vendida. A continuación, el inquilino tendrá que ponerse en contacto con el nuevo dueño por respeto al movimiento o alquiler de la propiedad. Código del Gobierno 54238.3, <a href="#">[link to Govt. Code section 54238.3]</a>, prevé asistencia para la reubicación limitada de beneficios (RAP) para los inquilinos que han vivido por lo menos 90 días antes de que la propiedad fuera declarada excedente y que tiene que mudarse debido a que la casa se ha vendido.</p>
<p>Q3. Qué tipo de asistencia se les dará a los inquilinos que tendrán que mudarse?</p>	<p>Caltrans propocionará asesoría de reubicación y proporcionará hasta \$5,250 como pago de vivienda de reemplazo que se puede utilizar como complemento de renta para una nueva residencia o aplicarse como pago inicial para la compa de vivienda de reemplazo.</p>
<p>Q4. Si se vende mi residencia cuando se dará por terminado mi contrato?</p>	<p>Cuando la propiedad se venda, el contrato de arrendamiento se terminará.</p>
<p>Q5. Qué pasara con el depósito de alquiler si el inquilino adquiere la propiedad?</p>	<p>El depósito de alquiler, menos deducciones que se determinarán al arrendamiento del contrato se devolverá al arrendatario.</p>